

16. ÄNDERUNG FLÄCHENNUTZUNGS- UND LANDSCHAFTSPLAN **SCHLÜSSELFELD** BEREICH NEUBAU EDEKA-MARKT



STADT SCHLÜSSELFELD
LANDKREIS BAMBERG

BEGRÜNDUNG



BFS+ GmbH
Büro für Städtebau & Bauleitplanung
Hainstraße 12, 96047 Bamberg

Tel. 0951 59393
Fax 0951 59593
info@bfs-plus.de



TEAM 4 Bauernschmitt • Wehner
Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH
90419 nürnberg oedenberger straße 65 tel 0911/39357-0 fax 0911/39357-99
www.team4-planung.de info@team4-planung.de

16. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes Schlüsselfeld - Bereich Neubau Edeka-Markt

Stadt Schlüsselfeld, Landkreis Bamberg

Begründung

zum Plan vom 25.01.2024

1. Anlass der Planung

Anlass für die Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes ist die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum Neubau eines Edeka-Marktes in Schlüsselfeld, mit dem die rechtliche Grundlage zur Durchführung des Vorhabens geschaffen werden soll.

Das unterzeichnende Büro erhielt den Auftrag, den Bebauungsplan anzufertigen und das Aufstellungsverfahren durchzuführen.

Umweltbericht und Grünordnungsplan werden vom Büro TEAM 4 aus Nürnberg erstellt.

2. Bisherige Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Die Darstellung im wirksamen Flächennutzungs- und Landschaftsplan vom 29.10.1999 sieht in Schlüsselfeld im entsprechenden Bereich im Nordosten des Hauptortes bisher Flächen für Gemeinbedarf vor.

Im nachfolgenden FNP-Auszug ist der Bestand dargestellt mit einer Überblendung der geplanten Gewerbebezugs-Darstellung.



3. Bedarf für die Ausweisung

Der Stadtrat von Schlüsselfeld hat in seiner Sitzung vom 24.08.2023 beschlossen, einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan in Schlüsselfeld gemäß § 2 Abs. 1 und §§ 8, 12 und 30 Baugesetzbuch (BauGB) aufzustellen.

Im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens beabsichtigt der Vorhabenträger -die EDEKA Nordbayern Bau- und Objektges. mbH, 97227 Rottendorf - im Nordosten des Hauptortes Schlüsselfeld die Neuerrichtung eines Edeka-Marktes mit insgesamt 112 Kundenparkplätzen und entsprechenden Anlieferungsbereichen. Es soll ein "Sonstiges Sondergebiet für Einkaufszentren und großflächige Handelsbetriebe" (SO GEH) gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO ausgewiesen werden. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes beläuft sich auf insgesamt ca. 1,4 ha, von denen für das geplante Sondergebiet eine Fläche von ca. 0,86 ha anfallen.

Die an dieser Stelle bisher im Flächennutzungsplan dargestellte Gemeinbedarfsfläche ist nicht mehr erforderlich. Das südlich angrenzende Feuerwehr-Standort (als Bestandteil der Gemeinbedarfsfläche ist ausreichend dimensioniert, eine Erweiterung in Richtung Norden ist nicht beabsichtigt. Eine Erweiterung des Schulstandortes ist ebenfalls nicht geplant.

Die erwähnte "Reservefläche" für die angrenzenden Schulen ist nicht mehr erforderlich. Eine Erweiterung kommt auch schon deshalb nicht in Frage, da sich zwischen Schule und dem geplanten Einkaufszentrum das neu errichtete Feuerwehr-Standort befindet. Dieser ist ausreichend dimensioniert, eine Erweiterung in Richtung Norden ist ebenso nicht erforderlich.

Bezüglich der nicht mehr benötigten Gemeinbedarfsflächen wird die Begründung der Flächennutzungsplan-Änderung entsprechend ergänzt.

Im Rahmen der Anbindung des Edeka-Marktes an die Bamberger Straße/Staatsstraße ist die Erweiterung der Verkehrsflächen mit Linksabbiegespur und Querungshilfen vorgesehen

Durch die Erstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass eine geordnete bauliche Entwicklung stattfindet. Weitere Ausführungen zum Parallelverfahren sind der Begründung des "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum Neubau eines Edeka-Marktes in Schlüsselfeld" zu entnehmen.

Ein Umweltbericht wurde erstellt.

Das Plangebiet liegt im Nordosten des Hauptortes Schlüsselfeld. Das Plangebiet ist wie folgt umgrenzt:

Nordwesten und Südwesten - von der bebauten Ortslage
Nordosten - von öffentlichen Grünflächen / Sportanlagen
Südosten - von der freien Landschaft

Folgende Grundstücke der Gemarkung Schlüsselfeld liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Flurnummern ganz: 630 und 631
Flurnummern teilweise: 631/1, 633 und 634

Mit der Planaufstellung wird die BFS+ GmbH - Büro für Städtebau und Bauleitplanung, Bamberg - beauftragt. Der Landschaftsplan und der Umweltbericht werden durch das Büro TEAM 4 in Nürnberg erstellt.

4. Beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungs- und Landschaftsplan

Das Baugebiet liegt am nordöstlichen Ende von Schlüsselfeld, östlich an die Bamberger Straße angrenzend (Staatsstraße 2262). Nordwestlich der Bamberger Straße befindet sich das bestehende Wohngebiet "Am Weinberg / Am Galgenberg" (Wohngebäude der Traubstraße und der Fortunastraße). Südwestlich schließt der bestehende Feuerwehrstandort des Hauptortes Schlüsselfeld an.

Neben der beschriebenen Angrenzung an die bebaute Ortslage (im Nordwesten und Südosten) grenzt das Plangebiet im Nordosten an öffentliche Grünflächen (Sportanlagen) und im Südosten an die freie Landschaft an. Im Südosten grenzt das Plangebiet zudem großteils an den Thümbach.

Das bestehende Gelände im Plangebiet fällt von Nordwesten in Richtung Südosten ab: von ca. 316 m ü. NN im Osten auf ca. 308 m ü. NN.

Bodendenkmäler oder Altlasten sind im Plangebiet nicht bekannt.

Der Flächennutzungsplan wird im sogenannten Parallelverfahren geändert werden: Die Größe der Gesamtdarstellung beträgt etwa 0,95 ha und entspricht somit zu 100 % der geplanten Darstellung für Sonderbauflächen (S) gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO.

Zur allgemeinen Ortsrandeingrünung werden am Nord-, West- und Südrand des Änderungsbereiches zukünftig Randeingrünungen (Baum- und Strauchgruppen) dargestellt, die den Ausweisungen zur Grünordnung im Parallelverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechen.

Im südlichen Bereich des Plangebietes wurde außerdem eine geplante Trafostation dargestellt.

5. Parallelverfahren / Umweltbericht

Im Parallelverfahren zur 16. Änderung des Flächennutzungs- und Landschaftsplanes läuft das Bebauungsplanverfahren "Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zum Neubau eines Edeka-Marktes in Schlüsselfeld". In der dortigen Begründung ist der Umweltbericht enthalten, der dem Umweltbericht zur o. a. Planänderung entspricht.

6. Beteiligte Fachstellen

6.1	Regierung von Oberfranken	95444	Bayreuth
6.2	Landratsamt Bamberg	96052	Bamberg
6.3	Regionaler Planungsverband Oberfranken-West	96052	Bamberg
6.4	Wasserwirtschaftsamt Kronach	96317	Kronach
6.5	Staatliches Bauamt, Abt. Straßenbau	96047	Bamberg
6.6	Amt für Digitalisierung, Breitband und Vermessung	96049	Bamberg
6.7	Amt für Landwirtschaft und Forsten	96047	Bamberg
6.8	Amt für Ländliche Entwicklung	96047	Bamberg
6.9	Bayernwerk Netz GmbH	96052	Bamberg
6.10	Deutsche Telekom Technik GmbH	96052	Bamberg
6.11	Deutsche Bahn AG DB Immobilien Region Süd	80339	München
6.12	Reg. v. Oberfranken - Bergamt Nordbayern	95444	Bayreuth
6.13	Bayer. Landesamt für Denkmalpflege, Referat B Q	80539	München
6.14	Bayerischer Bauernverband	96047	Bamberg
6.15	Erzbischöfliches Ordinariat -Sekretariat für kirchliche Raumordnung	96049	Bamberg
6.16	Evangelische Gesamtkirchenverwaltung	96049	Bamberg
6.17	Industrie- u. Handelskammer	95444	Bayreuth
6.18	Gewerbeaufsichtsamt	96407	Coburg
6.19	Handwerkskammer	95440	Bayreuth
6.20	Kreisbrandrat des Landkreises Bamberg	96103	Hallstadt
6.21	Markt Burgebrach	96138	Burgebrach
6.22	Markt Burgwindheim/VG Ebrach	96157	Ebrach
6.23	Markt Geiselwind	96160	Geiselwind
6.24	Markt Burghaslach	96152	Burghaslach
6.25	Markt Mühlhausen/VG Höchstadt a.d.Aisch	91315	Höchstadt a.d.Aisch
6.26	Markt Vestenbergsgreuth/VG Höchstadt	91315	Höchstadt a.d.Aisch
6.27	Markt Wachenroth	96193	Wachenroth
6.28	Stadt Schlüsselfeld	96132	Schlüsselfeld
6.29	EDEKA Nordbayern Bau- und Objektges. mbH	97227	Rottendorf
6.30	Team 4	90419	Nürnberg
6.31	BFS+ GmbH	96047	Bamberg

Der Verfahrensablauf wird im Nachtrag festgehalten

Die Stellungnahmen der Fachbehörden und ihre Behandlung im Stadtrat sind der Verfahrensakte zu entnehmen.

Aufgestellt: Bamberg, 19.10.2023

Geändert: Bamberg, 25.01.2024

BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



TEAM

Bauernschmitt • Wehner

Landschaftsarchitekten + Stadtplaner PartGmbH

90491 nürnberg oedenberger str. 65 tel 0911 / 39357-0 fax 39357-99

www.team4-planung.de info@team4-planung.de

1. NACHTRAG

zur 16. Änderung Flächennutzungs- und Landschaftsplan Schlüsselfeld, Bereich Neubau Edeka-Markt

Grundlage des Nachtrages ist die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB i. V. m. der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB bzw. die jeweils vorgebrachten Stellungnahmen und ihre beschlussmäßige Behandlung im Stadtrat von Schlüsselfeld.

Aufgrund dieses Verfahrensschrittes haben sich folgende Planänderungen ergeben:

- Ergänzung von Kap. 3 der Begründung hinsichtlich der nicht mehr erforderlichen Gemeinbedarfsflächen
- Darstellung einer geplanten Trafostation; Ergänzung von Planzeichenerklärung und Begründung hierzu

Der Plan ist vom Stadtrat von Schlüsselfeld im Rahmen dieses Verfahrensschrittes mit den vorstehenden Änderungen am 25.01.2024 gebilligt worden.

Gleichzeitig hat der Stadtrat von Schlüsselfeld beschlossen, dass mit der so geänderten Planfassung vom 25.01.2024 mit der Begründung und dem Umweltbericht vom 25.01.2024 das Verfahren zur Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB und zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB im gemeinsamen Verfahren durchgeführt wird.

Dieser Verfahrensschritt bildet dann die Grundlage des zweiten Nachtrages.

Aufgestellt: Bamberg, 25.01.2024

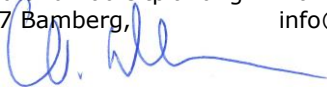
BFS+ GmbH

Büro für Städtebau und Bauleitplanung
Hainstr. 12, 96047 Bamberg,

Tel 0951 59393

Fax 0951 59593

info@bfs-plus.de



Umweltbezogene Informationen

Umweltbezogene Informationen liegen einerseits in Form von Berichten und Gutachten vor, andererseits in Form von Stellungnahmen, die von Seiten der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB vorgebracht wurden.

Umweltbezogene Berichte und Gutachten:

- Umweltbericht zum Bebauungsplan "Neubau eines Edeka-Marktes" in der Fassung vom 25.01.2024, Teil 2 der Begründung (Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima und Luft, Landschaft/ Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter, Fläche sowie weitere umweltbezogenen Belange)
- schallschutztechnische Untersuchung bzgl. Verkehrslärms (integriert in der Bebauungsplanbegründung) durch die BFS+ GmbH in der Fassung vom 25.01.2024

Umweltbezogene Informationen aus Stellungnahmen der Beteiligungen gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB:

- Informationen zum Schutzgut Mensch, Boden und Wasser
 - Anregungen bzgl. Eingrünung der Baukörper
 - Hinweise bzgl. Lichtemissionen und Immissionsschutz
 - Hinweise bzgl. Bodenschutz
 - Hinweise bzgl. Wasserrecht, Gewässerschutz und wassersensiblen Bereichen
 - Hinweise bzgl. der Ver- und Entsorgung von anfallendem Wasser
 - Hinweise/Vorgaben bzgl. angrenzender Staatsstraße St 2262
 - Hinweise bzgl. Klimaschutz
 - Hinweise bzgl. des grundlegenden Brandschutzes
 - Hinweise/Vorgaben bzgl. Schutz von Bestandsleitungen